

30.juni 2023

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan – Narveset

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).



Innholdsfortegnelse

- 1 Innledning
- 2 Formålet med planen
- 3 Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet
- 4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- 5 Utbyggingsvolum og høyder
- 6 Funksjonell og miljømessig kvalitet
- 7 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser
- 8 Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner
- 9 Vesentlige interesser som berøres
- 10 Samfunnssikkerhet
- 11 Berørte parter, prosess og medvirkning
- 12 Konsekvensutredning

1 Innledning

PULS arkitekter as er engasjert av Ola Halvar Jorde til å bistå med utvikling og regulering av deler av eiendommen gnr 17, bnr 70 ved Narveset i Gol kommune.

Gnr 17, bnr 70 består av flere områder som tilhører gården på Narveset. Gården er svært godt drevet, med melkeproduksjon og den er medeier i Herad Samdrift. Ola Halvard Jorde har eid gården siden 1997. Da Jorde overtok gården ble det regulert og lovet bort 3 fritidstomter fordelt til hans søsken, men disse er aldri blitt skilt ut eller bygget på. Nå skal igjen gården overtas av neste generasjon. Det er i den sammenheng ønskelig å tilrettelegge for en fjerde tomt, for å kunne fordele til familiemedlemmer som ikke skal videreføre gården, slik at kabalen med eiendoms overtaking kan løses. Det er samtidig ønskelig å flytte tomtene noe, for bedre tilpasning til de faktiske omgivelsene.

Det har aldri tidligere blitt solgt ut tomter for fritidseiendom fra Narveset, selv om området egner seg godt for utbygging. Det er god tilkomst med vei til området, med avkjøring fra Smylistølvegen, og det er allerede lagt strøm i bakken frem til avkjøringen. Det er vedtatt flere feltutbygginger i nærheten.

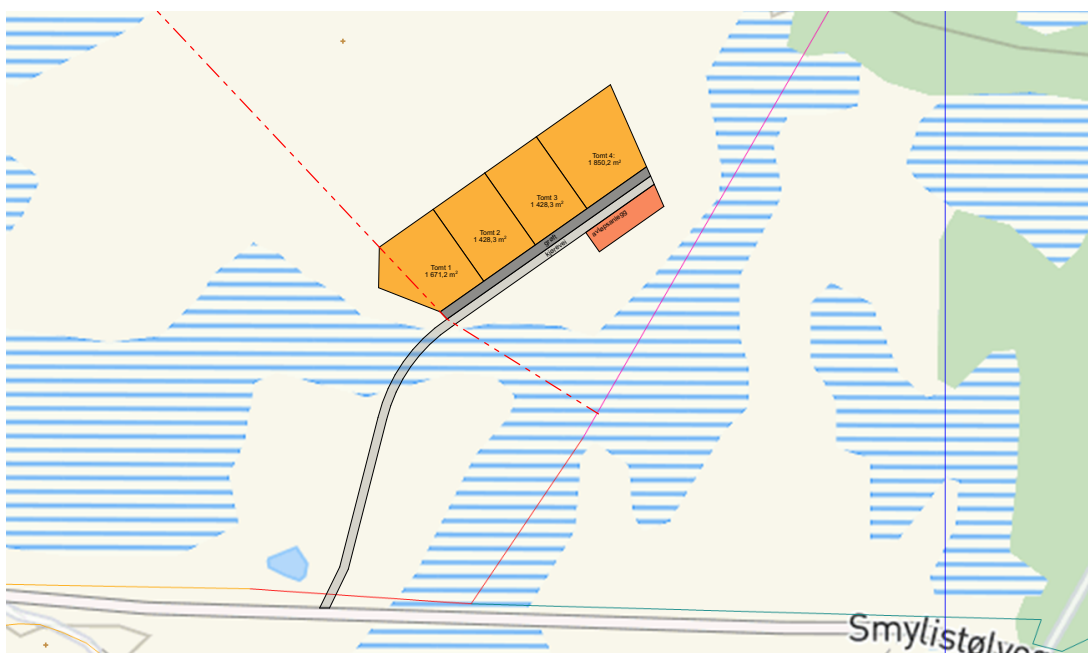
2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for 4 nye fritidstomter, med tilhørende adkomstvei, strømforsyning og VA-anlegg.

3 Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Arealet er forholdsvis flatt og det er helt ubebygget per i dag. Deler av området benyttes til jordbruk og til beiteområde. Resterende areal er uberørt natur, bestående delvis av områder med lyng og lav vegetasjon og delvis av myr. Virkninger utenfor planområdet vil kunne omfatte en svært begrenset endring i trafikk.

Det foreslåtte planområdets størrelse er på ca. 8800m².



Figur: Det foreslåtte feltet får avkjøring fra Smylistølvegen. Tomtene plasseres utenfor myr.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for 4 nye fritidsboliger med tilhørende parkering. Det vil avsettes plass til VA-anlegg, renovasjon og adkomstvei. Bebyggelsen planlegges plassert utenfor myr samt godt utenfor jordbruks- og beiteområdene slik at disse ivaretas og kan utvides i fremtiden.

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Krav og føringer til utnyttelse, høyder mm. som ligger i Kommuneplanens arealdel vil legges til grunn for reguleringsbestemmelsene i planen.

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er ønskelig med høy kvalitet i alle ledd og det vil legges vekt på gode materialer som varer og høy kvalitet på byggene som oppføres. Det vil benyttes avdempede farger slik at ny bebyggelse vil bli lite synlig fra avstand og godt tilpasset omgivelsene rundt. Fritidsboligene vil i tillegg plasseres nøysomt i terrenget, uten store inngrep som skjæringer og fyllinger. De delene av tomtene som ikke bebygges eller opparbeides for gårdsplass /mindre terrasser vil beholdes som naturtomt.

7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

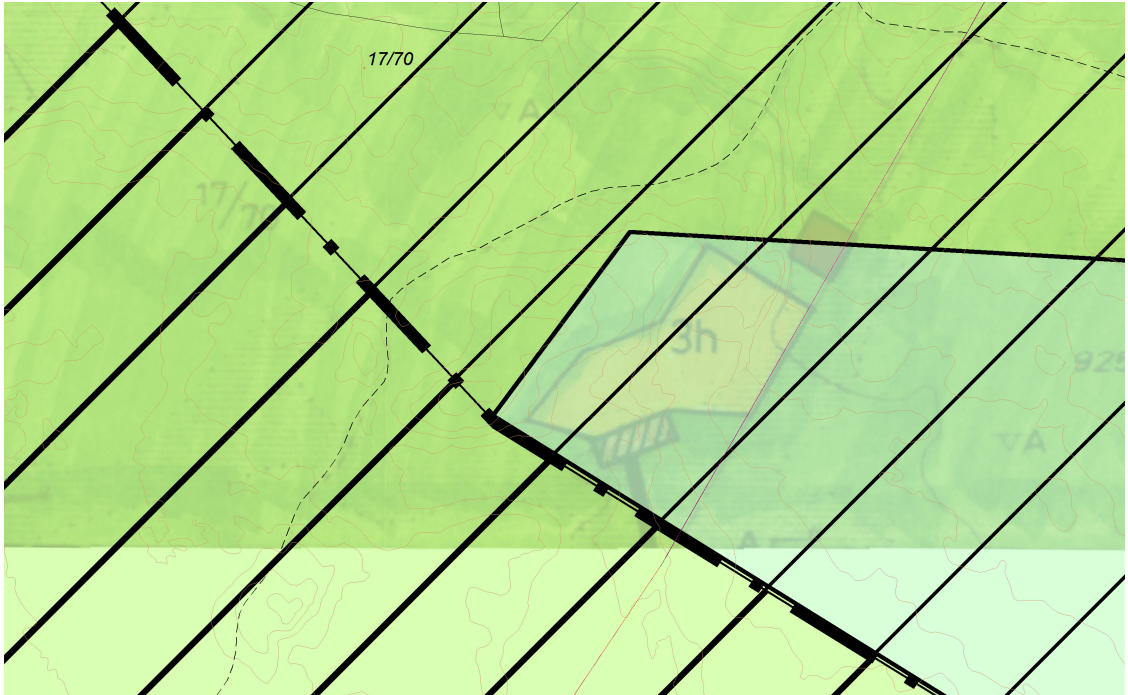
Bebyggelse på tidligere uberørt areal vil kunne påvirke flora og fauna. Gjennom reguleringsarbeidet vil det foretas befaring på stedet og utredes nærmere hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha og hvilke tiltak som eventuelt må gjennomføres for at planforslaget skal kunne gjennomføres.

8 Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Gjeldene reguleringsplan er Smylistølane og Snuforinkje, PlanID 1985003. Planen har vedtaksdato 23.11.1999 og den ble utarbeidet på skrivebordet, uten fysisk oppmåling på tomten. Avgrensningen følger dermed ingen naturgitte formasjoner.

Den gjeldende planen dekker et større område og er regulert for byggeområde, landbruksområde og spesialområde. Innenfor det mindre området som nå planlegges regulert tillater planen 3 fritidsboliger, markert med oransje og påskrift 3h på kartet.

I kommuneplanens arealdel er et område, som er litt større enn det som ligger i reguleringsplanen, regulert som spredt fritidsbebyggelse. Resterende areal er regulert som LNFR (Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift). Området i sør er markert med hensynssone H500 for Skaraåsen, også kalt markagrensa.



Figur: sammenstilling av gjeldende reguleringskart og kommuneplanens arealdel

Ny plan legger til rette for en utbygging av én ekstra fritidsbolig i forhold til gjeldende reguleringsplan. I eksisterende reguleringsplan er området for utbygging plassert i myr samt opptar deler av arealet som i dag benyttes som beiteområde. Ved fysisk og koordinatfestet oppmåling vil plassering av område for utbygging kunne tilpasses eksisterende situasjon på en bedre og mer skånsom måte. Det foreslås en tomteutskilling som går litt inn på H500 i kommuneplanens arealdel. Slik plassering er ønskelig fordi feltet da vil ligge bedre plassert i terrenget og kan trekkes lengre unna det dyrkede området enn ved en plassering lengre mot nord.



Figur: sammenstilling av gjeldende reguleringskart, kommuneplanens arealdel og det nye planforslaget.

9 Vesentlige interesser som berøres

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

10 Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til plan- og bygningsloven §4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som må gjennomføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

11 Berørte parter, prosess og medvirkning

Varsling vil skje i henhold til liste fra Gol kommune. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå. Standard varsling etter Plan- og bygningsloven legges til grunn, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift for konsekvensutredning

Krav

Plan- og bygningsloven § 4-1 stiller krav om planprogram for alle regionale planer, kommune(del)planer, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak som kan gjennomføres. Det er forskrift om konsekvensutredning som fastsetter hvilke reguleringsplaner dette gjelder.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen omfattes av §§ 6,7 eller 8. Videre har forslagsstiller etter § 9 opplysnings- og utredningsplikt basert på kjent kunnskap, som grunnlag for kommunens beslutning om behov for konsekvensutredning.

Planinitiativet er ikke konsekvensutredet i tidligere plan. Planinitiativet er delvis ikke i tråd med overordnede planer.

Vurdering etter § 6 og 7

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging med 4 nye fritidsboliger. Tiltaket skal behandles etter Plan- og bygningsloven. Det vurderes at planinitiativet ikke fanges opp av ordlyden i forskriftens § 6 eller 7, etter tiltak i vedlegg I eller vedlegg II, og det utløses ikke automatisk krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Vurdering etter § 8

Forslagsstillers vurdering av om planinitiativet kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding, gitt kriterier i § 10:

Det foreslåtte planområdet er på kun 8800m² og det planlegges for kun 4 nye fritidsboliger. Området er allerede regulert for 3stk og planen legger altså kun opp til én ekstra fritidsbolig i forhold til gjeldende reguleringsplan. Planinitiativet går litt utover de ordnende planene, men planlagt utbygging og konfliktpotensialet i forhold til eksisterende situasjon (les: gjeldende

reguleringsplan) anses likevel å forbedres og det vurderes å ikke være av slik størrelse at det skal ligge et behov for en konsekvensutredning etter forskriften. Det vurderes som tilstrekkelig at planforslagets konsekvenser redegjøres nærmere for i planbeskrivelsen og gjennom ROS-analyse.

Eventuelle interessemotsetninger for dette prosjektet anses å være knyttet til ulemper under byggeperioden og ulemper for eiendommer som grenser til planområdet. Dette håndteres som del av medvirkning i planprosessen.

Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for befolkningens helse, gi forurensning eller risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer.

På grunnlag av det overnevnte vurderes planinitiativet til å ikke fanges opp av kriteriene som utløser krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriftens §§8 og 10.

Konklusjon

Planforslaget faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen

Berit Ribsskog
PULS arkitekter as